Nummer BD2014-000891
Dienst oga ontwikkelingsbedrijf gemeent

Gemeente Amsterdam
Beleidsstaf wethouder van Poelgeest

Agendapunt, 27 januari 2014

Kabinet

STAF

Wethouder **M. van Poelgeest**

Onderwerp

Rapportage over de beoordeling door de gemeente van deskundigenrapporten in het kader van een canonherziening einde tijdvak in de periode 2010 tot en met 2013

Gevraagde beslissing

1) Te bespreken: de concept Collegevoordracht rapportage over de beoordeling van deskundigenrapporten in het kader van een canonherziening einde tijdvak door de gemeente in de periode 2010 tot en met 2013, naar aanleiding van de reactie van de wethouder op de weekendmap van 9 januari 2014.
2) Te bespreken: het vervolgtraject wat betreft de rapportage en het toezenden hiervan aan de raadscommissie BWK.

Korte toelichting / samenvatting

Ad 1) De Rekenkamer heeft op 28 mei 2013 de Rekenkamerbrief 2013-07 *Verzoek tot rechtmatigheidonderzoek erfpacht* aan de gemeenteraad gezonden. In deze brief doet de Rekenkamer 4 aanbevelingen aan het college. De eerste aanbeveling luidt: *"Onderzoek in hoeverre daadwerkelijk sinds januari 2010 uitvoering is gegeven aan de getroffen maatregelen inclusief de interne werkinstructie voor de beoordeling van taxatierapporten en rapporteer hierover aan de raad."*

In de bestuurlijke reactie op het concept van de Rekenkamerbrief (vastgesteld op 7 mei 2013 en besproken in de commissievergadering Bouwen, Wonen en Klimaat van 28 augustus 2013) is vermeld dat de wethouder Grondzaken door OGA in 2013 zal laten inventariseren op welke wijze uitvoering is gegeven aan de interne procedure voor de beoordeling van deskundigenrapporten en hierover te rapporteren aan de raad.

In de weekendmap van 9 januari 2014 is een concept-collegevoordracht met daarin de rapportage aan de wethouder voorgelegd. De reactie van de wethouder luidde als volgt: *"Wat is de noodzaak van de rapportage? De rapportage is vooral 'vormtechnisch' en niet inhoudelijk. Dat vind ik lastig omdat in een stuk van OGA van vier weken geleden inhoudelijk de vloer wordt aangeveegd met de oordelen van de deskundigen. Deze rapportage suggereert alsof er niets aan de hand is en de praktijk zichzelf verbetert. Graag bespreken op de beleidsstaf. Niet akkoord."*

De insteek voor de rapportage voor B&W is jurisprudentie met betrekking tot deskundigenrapporten in het kader van een canonherziening einde tijdvak en de eisen waar een dergelijk rapport aan moet voldoen. OGA is derhalve van mening dat er verschil bestaat tussen de rapportage in de weekendmap en het stuk van OGA van enkele weken geleden (*Varianten formule 1, Vernieuwing Amsterdamse Erfpacht, In relatie tot aanbieding gemeente en deskundigenoordeel,* d.d. 13 december 2013. Dit

stuk is per e-mail verzonden aan de wethouders Van Poelgeest, Wiebes en Hilhorst. Hoofdstuk 2 wordt hierbij meegezonden).
Zo geeft de rapportage in de collegevoordracht voor B&W weer in hoeverre uitvoering is gegeven aan het eigen beleid van de gemeente inzake het beoordelen van deskundigenrapporten. Dit betreft de beoordeling of de rapporten voldoen aan de eisen die de jurisprudentie daar aan stelt. Met andere woorden: of het deskundigenrapport voldoende onderbouwd en gemotiveerd is en of hoor en wederhoor heeft plaatsgevonden. De wijze van waarderen is hier niet in betrokken. Daar is in de jurisprudentie ook geen oordeel over gegeven door de rechter(s).
Met deze rapportage wordt uitvoering gegeven aan voornoemde aanbeveling van de Rekenkamer.

Het stuk van 13 december 2013 is door OGA opgesteld in het kader van de Vernieuwing van het erfpachtstelsel. In dit stuk is juist alleen gekeken naar de methode van waarderen door deskundigen. Dit stuk gaat dus over de inhoud en niet over de door de gemeente gevolgde procedures met betrekking tot het beoordelen van een deskundigenrapport. Volgens OGA is het niet wenselijk dat dit stuk openbaar wordt, omdat het een intern stuk is in het kader van de Vernieuwing van het erfpachtstelsel. Het meegezonden hoofdstuk uit dit stuk dient ook slechts om uit te leggen op welke punten de methodes van de deskundigen afwijken van de door OGA voorgestane methode. Daar komt bij dat deskundigen bij het waarderen van erfpachtrechten in het kader van een canonherziening einde tijdvak onafhankelijk dienen te zijn. De opmerkingen die OGA in het kader van hoor en wederhoor heeft gemaakt op de concept-deskundigenrapporten zijn tot nu toe voor de deskundigen geen aanleiding geweest om de concept-rapporten en de wijze van waarderen aan te passen. OGA heeft echter ook nooit een vordering ingesteld tot vernietiging van een dergelijk rapport, omdat dit publicitair lastig is en bijzonder onevenredig voor de erfpachters die het betreft. Wanneer OGA een dergelijke vordering wil instellen, zal overigens de erfpachter gedagvaard moeten worden en niet de deskundigen.
Wanneer op dit moment kenbaar wordt dat de gemeente het niet eens is met de methode waarop deskundigen een erfpachtrecht waarderen, zal dit naar verwachting voor de nodige ophef zorgen. OGA is van mening dat eerst geprobeerd moet worden de discussie met deskundigen hierover op te starten.

Ad 2) Met uw brief aan de raadscommissie BWK van 8 januari 2014 is de commissie geïnformeerd dat de rapportage, na behandeling in op 28 januari 2014 in B&W, verzonden zal worden aan de commissie van 19 februari. Nu de rapportage niet op 28 januari in het College wordt geagendeerd, is te bepalen wanneer de commissie hierover kan worden geïnformeerd.

In deze stukken wordt nog gesproken over “deskundigen” en “deskundigenprocedure”, omdat dit in overeenstemming is met de algemene bepalingen,de Rekenkamerbrief en de bestuurlijke reactie hierop.
In het kader van de stukken voor het college van 21 januari 2014 over de Vernieuwing van het erfpachtstelsel is aangegeven dat voortaan gesproken moet worden van “advies volgens externen” en niet van “deskundigen”. In stukken die betrekking hebben op de Vernieuwing van het erfpachtstelsel zal deze term worden gehanteerd.

Stukken

Gemeente Amsterdam
Beleidsstaf wethouder van Poelgeest
Agendapunt, 27 januari 2014

STAF

Meegezonden stukken

1) Concept-collegevoordracht, versie uit de weekendmap van 9 januari jl.
2) Hoofdstuk 2 uit het rapport d.d. 13 december 2013 *Varianten formule 1, Vernieuwing Amsterdamse Erfpacht, In relatie tot aanbieding gemeente en deskundigenoordeel* (kabinet)

Verdere procedurestappen met data

College van B&W: nog niet bekend, afhankelijk van uitkomst tweede beslispunt
Commissie BWK op: nog niet bekend, afhankelijk van uitkomst tweede beslispunt
Ander overleg: n.v.t.

Publiciteit / communicatie

n.v.t.

Wijze van voorbereiding

Afstemming met andere dienst: n.v.t.
Resultaat overleg met directie/bestuursdienst: SB: wordt parallel aan de staf aan SB verstuurd.
Ander overleg: n.v.t.

Productinformatie

Opdracht verleend: n.v.t.
Financiering/budget: n.v.t.
Tijd: n.v.t.
Kwaliteit: n.v.t.

Beslissing

Behandelend ambtenaar

5.1.2e 5.1.2e (OGA); 5.1.2e @oga.amsterdam.nl; tel.nr. 5.1.2e